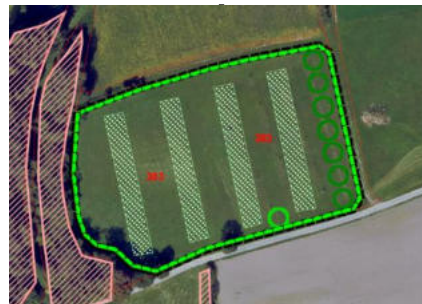


„BEBAUUNGSPLAN NR. 49 ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FIRMA RITTER“,

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 20.01.2026



Erstellt im Auftrag der Stadt Schwabmünchen durch



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	3
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	4
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	6
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	6
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	7
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	7
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	7
7.1	Verfahren und Methodik	7
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	8
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	8

Anlagen

Karte 1: Bestand und Bewertung, M 1 : 2.500

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität, M 1 : 2.500

Karte 3: Ausgleichsplan, M 1 : 1.500

Anlage 1 zum Umweltbericht: Eingriffs-/Ausgleichsermittlung der Firma Steinbacher Consult
2023

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem bestehenden Betrieb der Firma Ritter die Möglichkeit gegeben werden, dringend erforderliche Erweiterungsflächen planerisch zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Gemeindegebiet Schwabmünchen eine Fläche von ca. 7 Hektar.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Erweiterungsflächen, die zwischen dem bestehenden Betrieb und der Bahnstrecke Buchloe – Augsburg liegen, planerisch gesichert werden. Mit der Produktion von medizinischen Gebrauchsmaterialien für Labore (z. B. Pipetten, Microtiterplatten, Roboticspitzen, etc.) wurde die Firma Ritter während der Corona-Pandemie systemrelevant. Entsprechend soll nun, um die aktuelle und zukünftige weltweite Nachfrage an den genannten Produkten zu befriedigen, der Grundstein für notwendige Betriebserweiterungen gelegt werden. Zu diesem Zweck wird auf dem Gemeindegebiet der Stadt Schwabmünchen der Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt.

Da die Firma Ritter mit dem südlich gelegenen Teil auf dem Gemeindegebiet Langerringen liegt, ändert die Gemeinde Langerringen dort den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ (= 1. Änderung), um zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 49 auf Schwabmünchner Flur ein gemeindeüberspannendes Gesamtkonzept realisieren zu können.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung

Vorlaufend zum hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen durchgeführt, die den Planbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Randeingrünung zur Bahnlinie ausweist.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

Auf der Basis eines Luftbildes, einer Bodenreferenzkartierung, durchgeführt im Jahr 2023 und im September 2025, ist der Bestand, wie folgt, anzusprechen (vgl. Karte 1):

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist weitgehend versiegelt (Betriebsgebäude und umliegenden Fahrflächen). Hier wurde im Jahr 2023 durch die Firma Steinbacher Consult eine eigenständige Bestandserfassung und Ausgleichsermittlung für zentral gelegene Bauvorhaben durchgeführt. Das Gutachten „Neubau Produktions- und Lagerhallen Ausgleichsflächenermittlung“ (Bericht Nr. 118543 vom 24.09.2023“ liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Mit der



der Bahn aus einer Brachfläche (G 12, 5 WP) und einem Gehölz (B112, 10 WP, vgl. Foto linke Seite) bestehen.

Mail vom 12.11.2025 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Katja Bock) abgestimmt, dass für diesen Bereich die Ergebnisse der Ermittlungen von 2023 übernommen werden. Insofern kann sich die Bestandsdarstellung in Karte 1 auf die wenigen Bereiche beschränken, die über die von Steinbacher Consult begutachteten Flächen hinausgehen. Dabei handelt es sich um die im Plan 1 farblich dargestellten Flächen, die im Umfeld des Wirtschaftsweges im Norden aus intensiv genutztem Grünland (G 11, 3 WP) sowie im Osten an

Boden und Geologie:

Geologisch ist der Planbereich durch pleistozäne Ablagerungen geprägt. Aus dem anstehenden Gestein haben sich gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) gebildet. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit (Produktionsfunktion) sowie eine hohe Filter- und Speicherfunktion bzw. Regulationsfunktion aus. Demgegenüber besteht auf den nährstoffreichen Standorten zumeist kein hohes Potential zur Biotopentwicklung. Die sonstigen nicht versiegelten Böden im Bereich der Randeingrünung sind in größerem Umfang anthropogen überprägt.

Wasser:



Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die Lage des Erweiterungsbereiches und der Vegetationsbedeckung lassen erkennen, dass das Grundwasser oberbodenfern ansteht. Der Untergrund im Plangebiet ist als versickerungsfähig einzustufen. Der Planbereich (vgl. Abbildung linke Seite) ist gemäß Bayern-Atlas im Westen und Süden als wassersensibler Bereich einzustufen. Das Plangebiet fungierte im März 2006 als Rückhaltefläche bzw. Hochwasserabflussbereich für ein durch Schmelzwasser in Kombination mit einem Niederschlagsereignis aufgetretenes Überschwemmungsereignis.

Für den unmittelbar südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ (Gemeinde Langerringen) wurde festgelegt, dass *vor Realisierung der südlich der Südostspange von der Stadt Schwabmünchen geplanten Rückhaltemaßnahmen bauliche oder sonstige Maßnahmen zu treffen sind, mit denen die bestehenden Ableitungsverhältnisse und das bestehende Retentionsraumvolumen im Plangebiet weiterhin beibehalten werden können*. In Analogie zu der für den südlichen Bereich getroffenen Regelung ist davon auszugehen, dass diese Regelung auch für den hier betrachteten nördlichen Teilbereich Gültigkeit besitzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung ein Niederschlagswasserkonzept sowie eine Fließwegeanalyse durchgeführt wurden.

Klima und Luft:

Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die

Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem in Ortsrandlage gelegenen Gebiet aufgrund der zur Bahn abfallenden Topographie nicht zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Dem bereits bebauten Bereich kommt mit Ausnahme der Randeingrünung zur Kaufbeurer Straße und nach Norden keine Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild zu. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen findet sich südlich der Wohnbebauung die Darstellung „Ausichtspunkt Alpenzeiger“. Von hier (vgl. Foto linke Seite, damals noch ohne Kinoneubau südlich der St 2027, Gmd. Langerringen) kann man, entsprechende Wetterverhältnisse vorausgesetzt, die in ca. 67 km entfernt liegende Alpen-Silhouette (insbesondere nördlich des an der Bahn gelegenen Gehölzstreifens, vgl. rote gestrichelte Linie) sehen. Verdeckt ist die Alpensilhouette hingegen im Bereich des Gehölzes an der Bahn und weitgehend auch westlich davon. Dem landwirtschaftlich Weg, der entlang der Bahn verläuft, kommt



eine Bedeutung für die ortsnahe Erholungsnutzung zu, zumal über den „Hohen Weg“, ausgehend von der Wohnbebauung im Norden eine durchgängige Wegeverbindung bis zum Kreisverkehr an der Staatsstraße 2035 / Südspange besteht. Die Wegeverbindung wird daher erhalten.

Kultur- und Sachgüter:



Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung linke Seite) wird im Bayern-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine Straße aus der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0049) dargestellt. Südlich auf Langerringer Flur findet sich die Darstellung des Bodendenkmales „Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit (D-7-7830-0162). Die Nähe der Anlage zu Bodendenkmälern wurde bereits bei früheren Erweiterungen des Betriebes durch entsprechende Er-

kundungen berücksichtigt.

Mensch:

Der Planbereich grenzt an eine bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Kaufbeurer Straße), die zur Erschließung dient. Eine weitere linienförmige Schallemissionsquelle stellt die im Osten gelegene Bahnlinie dar. In Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Betriebes nach Osten ist insbesondere die nördlich gelegene Wohnnutzung mit Blick auf die vom Gewerbe emittierten Schallemissionen zu betrachten.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Plan 2)

Außerhalb der durch die Firma Steinbacher Consult 2023 begutachteten Eingriffe sind die Eingriffe zu bilanzieren, die durch die geplante Verlegung des Wirtschaftsweges ausgelöst werden: hiervon sind das bahnahe Gehölz mit um liegenden Brachflächen betroffen. Im Gegensatz dazu sind die Kaufbeurer Straße und die im Norden befindliche Grünfläche als eingriffsneutral zu werten, da der Bebauungsplan deren Erhalt oder deren Gestaltung als Randeingrünung vorsieht.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung sowie Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses	○	●●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	○	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden .- Veränderung des Landschaftsbildes	○	●●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	●	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	●	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung werden zusätzlich zu den umfangreich beanspruchten Bauflächen, die durch die Firma Steinbacher Consult 2023 ermittelt wurden (vgl. Anlage zum Umweltbericht) noch weitere 1.649 m² Fläche verändert, indem der Nord-Südverlaufende Wirtschaftsweg in bisher vegetationsbestandene Fläche verlegt werden muss, um die erforderliche Ausdehnung der Baugrenze (vgl. Plan Nr. 2) realisieren zu können.

Betroffen sind Flächen, die in der Bestandserfassung als brachliegendes Grünland (G 12, WP 5) sowie als Gehölzbestand (B 112 / 10 WP) kartiert wurden.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Als wesentliche Auswirkung der Planung wird die bestehende und zukünftige hohe Flächenbeanspruchung angesehen, die sich in der festgesetzten GRZ von 0,89 widerspiegelt. Mit der Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden und ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) in dem ca. 0,7 ha großen Planbereich einher.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung sowie Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Böden gehen ein erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-> Grünland) verloren. Dagegen wird durch die Pflanzung von Gehölzen ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima als gering einzustufen.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden – Veränderung des Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Aufgrund der höhergelegenen Geländeoberfläche im geplanten Erweiterungsbereich sind hier Geländeanpassungen durch Abgrabung bis auf die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens von 555,26 m ü. NN erforderlich. Wenngleich die Gebäude im Erweiterungsbereich niedriger liegen als die derzeitige Geländeoberfläche, sind sie aufgrund der zulässigen Höhen landschaftsbildwirksam. Am höchsten wird dabei das ca. 20 Meter hohe, im Osten geplante Hochregallager über das Gelände hinausragen. Damit und mit der sonstigen Bebauung, die eine Höhe von 12,5 Metern aufweist, sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, die die den Aussichtspunkt „Alpenzeiger“ in Richtung Süden in dieser Blickrichtung funktionslos werden lassen. Zu berücksichtigen sind die bereits vorhandenen Bauten in der Gemeinde Schwabmünchen wie auch in Langeringen (z. B. Kino), die das Landschaftsbild bereits deutlich verändern. Gemindert werden die Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die umlaufende Eingrünung des Betriebsgeländes mit Gehölzen, die jedoch keine vollständige Abschirmung der hohen Gebäude erreichen können. Von dem Nord-Süd-verlaufenden Wanderweg wird weiterhin ein ungestörter Blick nach Osten/Südosten möglich sein, während der Wanderweg zum westlich gelegenen Betrieb durch eine gehölzbestandene Randeingrünung abgeschirmt ist.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Unweit des Planbereiches finden sich die im Kapitel Bestandserfassung genannten Bodendenkmäler aus der römischen Kaiserzeit. Im Umfeld derartiger Denkmäler können weitere Befunde nicht ausgeschlossen werden. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 – 5 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Zudem sind betriebsbedingte Schallemissionen zu erwarten, die die Schutzansprüche der nördlich gelegenen Wohnbebauung berücksichtigen müssen.

2.3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zu der vorliegenden Bebauungsplanung wurde gesamthaft, für beide Gemeinden, eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro R2 (Bericht vom 01.05.2025) durchgeführt, auf die hier verwiesen werden kann. Insbesondere für die Artengruppe der Reptilien sind im Bebauungsplan im Gemeindegebiet von Langeringen Maßnahmen zum Lebensraumerhalt enthalten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Randeingrünung mit Pflanzgeboten,
- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (quantitative Pflanzgebote auf dem Grundstück).

Schutzgut Boden und Wasser

- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.

Schutzgut Klima / Luft

- vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt der Qualität des Nord-Süd-verlaufenden Wanderweges durch Verlauf entlang der vorgesehenen Randeingrünung des Gewerbegebietes.

Grünordnerische Maßnahmen

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 Gewerbegebiet Erweiterung der Firma Ritter wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, soweit möglich, berücksichtigt.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. (vgl. dazu Berechnung in Karte 2).

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aus der Eingriffsfläche eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von gesamt 97.233 Wertpunkten (vgl. Karte Nr. 2).

Beschreibung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme auf Flurnummer 383, Gemarkung Eppishausen (vgl. auch Karte 3, Fläche: 12.956 m²):

Auf dem Flurstück Nr. 383, Gemarkung Eppishausen soll der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen.

Ausgangszustand:

Für das Flurstück 383, Gemarkung Eppishausen liegt eine eigenständige Begutachtung und Planung durch ein Fachbüro (Steinbacher Consult vom 10.12.2018, Projekt-Nr. 118490) vor. Dort wird der Ausgangszustand als Mähwiese mit mittlerer Nutzungsintensität dargestellt. Die Ergebnisse der Begutachtung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch diese bestätigt (Schreiben vom 27.12.2018).

Zielsetzung:

Der Zielzustand ist in Karte Nr. 3 dargestellt. Es handelt sich um die Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese mit einzeln stehenden Wildobstbäumen entlang der Böschung.

Durchzuführende Maßnahmen:

- Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut) auf gefrästem vegetationsfreiem Boden,
- Extensivierung der Grünlandnutzung durch Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- Reduzierung der Mahd auf 1 bis 2 Schnitte mit Abfuhr des Mähgutes,
- Pflanzung von Obstbäumen 3xv, StU 16-18cm als Hochstamm z.B. Wildobst (Sorbus aucuparia, Prunus avium, Pyrus pyraster, Malus sylvestris, Sorbus torminalis oder regionale Obstsorten),
- Pflanzung eines Laubbaumes 3xv, StU 16-18cm z.B. Carpinus betulus

Flächensicherung:

Die Ausgleichsmaßnahme ist vor Satzungsbeschluss durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen:

Mit der hier zugeordneten Ausgleichsfläche wird eine Aufwertung von 77.736 Punkten erreicht. Somit verbleiben noch 19.497 Wertpunkte, für die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weitere Ausgleichsflächen gesucht und zugeordnet werden müssen.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, in welchem alternative Möglichkeiten nicht möglich sind, da die Betriebserweiterung sinnvollerweise im Anschluss an den bestehenden Betrieb erfolgen muss.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)**7.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

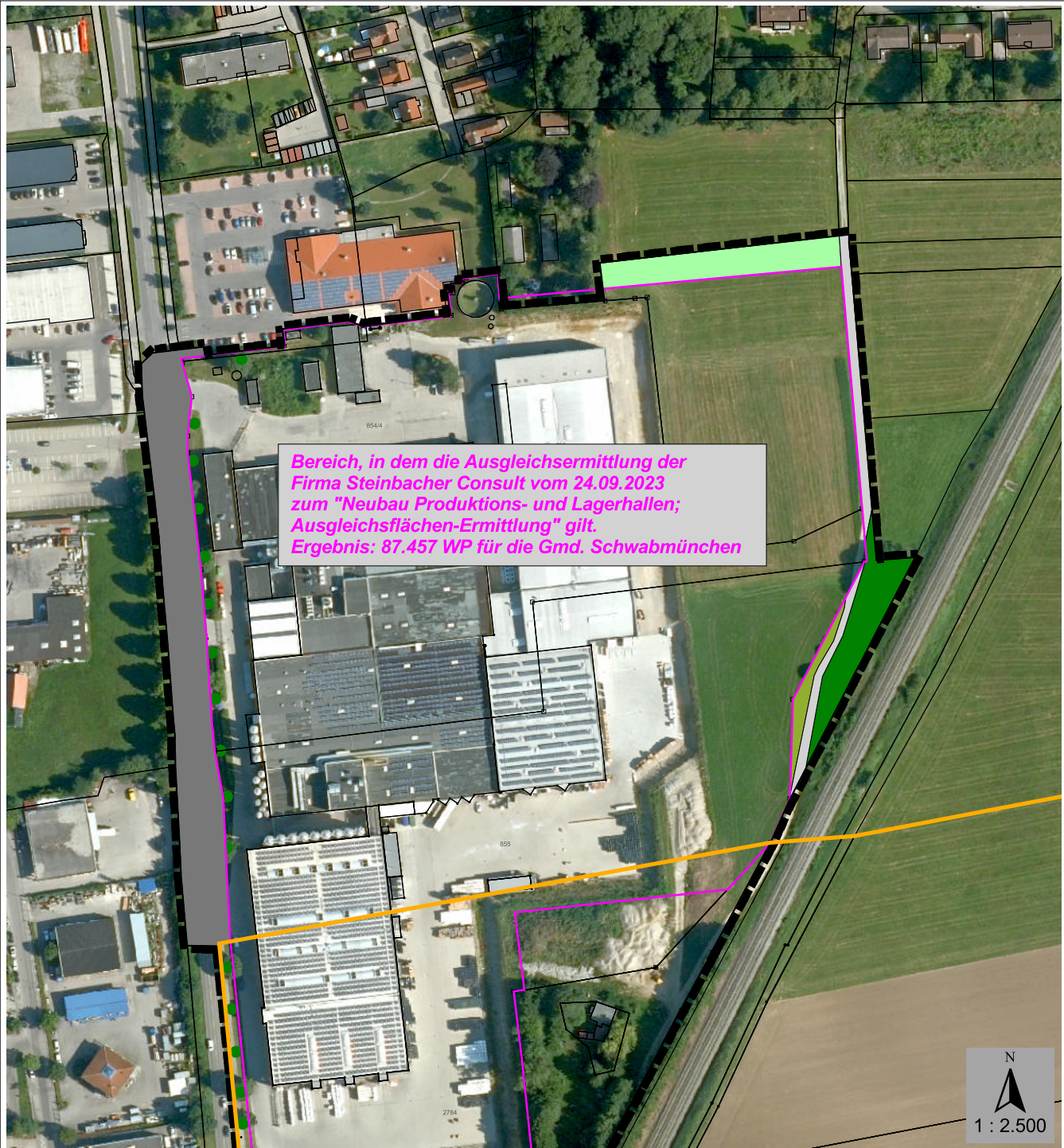
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dem bestehenden Betrieb der Firma Ritter die Möglichkeit gegeben werden, dringend erforderliche Erweiterungsflächen planerisch zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Erweiterungsplanung verbundene Flächenverbrauch und der hohe Versiegelungsgrad der beanspruchten Flächen zu werten. Mit dem Verlust vegetationsbestandener Flächen durch Überbauung gehen der Verlust von fruchtbaren Böden und eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses einher. Gleichfalls führt die geplante Bebauung mit Höhen von generell bis 12 Meter und im Bereich des Hochregallagers bis zu 20 Meter zur Veränderung des Landschaftsbildes und zu einer weitgehenden Entwertung des außerhalb des Planbereiches gelegenen Aussichtspunktes „Alpenzeiger“. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Funktion des Aussichtspunktes bereits durch die Bauungen in der Vergangenheit in seiner Funktion eingeschränkt war.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die umlaufende Eingrünung des Planbereiches (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind: die Kompensation der Eingriffe erfolgt größtenteils auf dem Flurstück 383, Gemarkung Eppishausen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für dieses Flurstück wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereits im Jahr 2018 mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum vorliegenden Bebauungsplan werden nun 12.956 m² Fläche auf dem genannten Flurstück zugeordnet, auf denen artenreiches Grünland mit einzelnen Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Mit der hier zugeordneten Ausgleichsfläche wird eine Aufwertung von 77.736 Punkten erreicht. Somit verbleiben noch 19.497 Wertpunkte, für die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weitere Ausgleichsflächen gesucht und zugeordnet werden müssen.



Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Bewertung

1. Bestand

Nachfolgende Bestandsdarstellung umfasst den Bereich, der nicht in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung der Firma Steinbacher aus dem Jahr 2023 enthalten ist:

- Intensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 11/ 3 WP)
- Mesophile Gebüsche bzw. Hecken (B 112/ 10 WP)
- Intensivgrünland, brachgefallen (G 12/ 5 WP)
- Wirtschaftsweg, wassergebundene Decke (V 32/ 1 WP)
- Straßenverkehrsfläche (V 11/ 0 WP)

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 372 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)
- Abgrenzung des Bereiches, für den die Ausgleichsermittlung der Firma Steinbacher Consult vom 24.09.2023 zum "Neubau Produktions- und Lagerhallen; Ausgleichsflächen-Ermittlung" gilt. Ergebnis: 87.457 WP (vgl. Anlage zum Umweltbericht)
- Gemeindegrenze Schwabmünchen - Langerringen

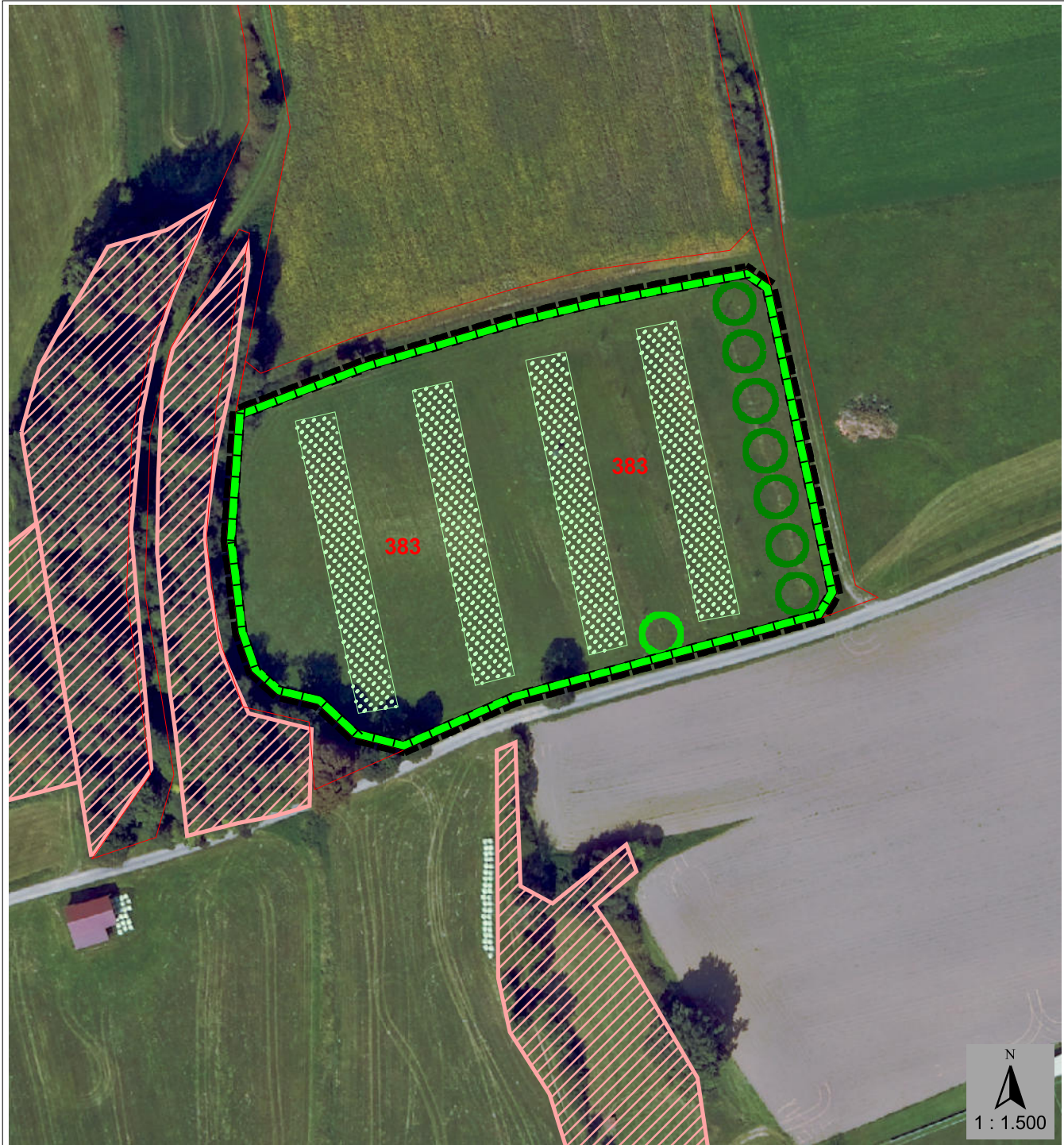
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Ritter"

Stadt Schwabmünchen
 Fuggerstraße 50
 86827 Schwabmünchen
 Tel. 0 8232 / 9633-0
 Fax 0 8232 / 9633-23
 rathaus@schwabmuenchen.de




U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel. 08179 / 925541
 Fax 08179 / 925545
 www.buero-u-plan.de








Umweltbericht

Karte 3: Ausgleichsplan

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft FINr. 383, Gemarkung Eppishausenn, Fläche 12.956 m².

Hinweis:
Für das Flurstück 383, Gemarkung Eppishausen liegt eine eigenständige Begutachtung und Planung durch ein Fachbüro (Steinbacher Consult vom 10.12.2018, Projekt-Nr. 118490) vor. Die Ergebnisse der Begutachtung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch diese bestätigt (Schreiben vom 27.12.2018)




Zielsetzung (Details vgl. Gutachten):
Entwicklung einer artenreichen mageren Mähwiese mit einzeln stehenden Wildobstbäumen entlang der Böschung.

-  Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut) auf gefrästem vegetationsfreiem Boden
-  Pflanzung Obstbaum 3xv, StU 16-18cm als Hochstamm z.B. Wildobst (Sorbus aucuparia, Prunus avium, Pyrus pyraster, Malus sylvestris, Sorbus torminalis oder regionale Obstsorten)
-  Pflanzung eines Laubbaumes 3xv, StU 16-18cm z.B. Carpinus betulus

Erreichte Aufwertung (77.736 WP):

Ausgangszustand	Bio-top-code	Wert-punkte pro m ²	Zielzu-stand	Bio-top-code	Wert-punkte pro m ²	Aufwertung (WP)	Fläche (m ²)	verfügbarer Ausgleich Wertpunkte
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	G 211	6	Artenreiches Extensivgrünland	G 214	12	6	12.956	77.736

2. Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung der Ausgleichsfläche 383, Gem. Eppishausen
-  383 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)
-  Biotopie gemäß amtlicher Kartierung

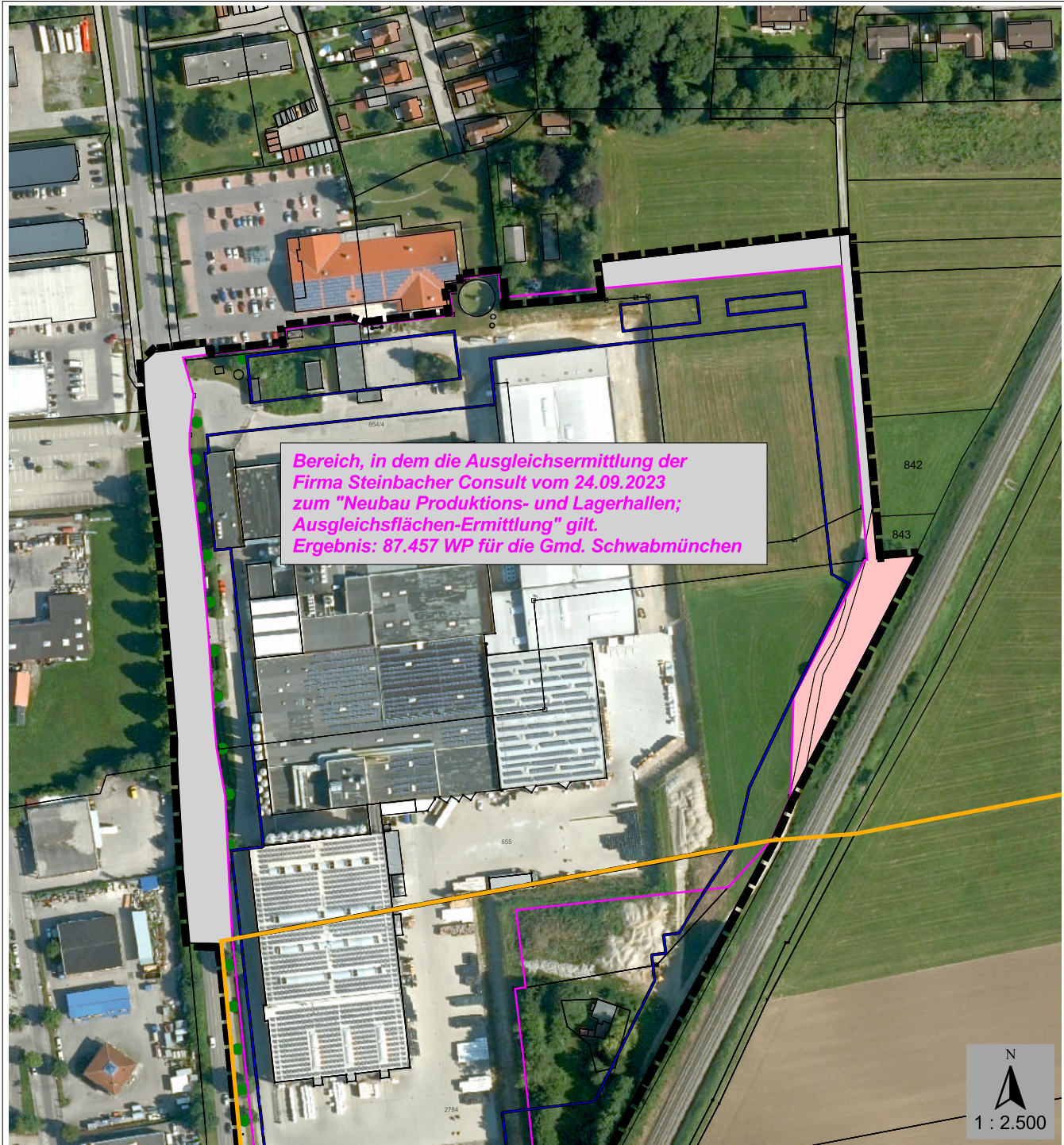
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Ritter"

Stadt Schwabmünchen
Fuggerstraße 50
86827 Schwabmünchen
Tel. 0 8232 / 9633-0
Fax 0 8232 / 9633-23
rathaus@schwabmuenchen.de



U-Plan
Mooserauch 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 2: Planung und Beeinträchtigungsintensität

1. Eingriffsermittlung

Mit der Verlegung des Wirtschaftsweges (-> Neuer Verlauf ist näher zur Bahn) ist eine Neuordnung des als Eingriffsfläche gekennzeichneten Bereiches erforderlich. Mit Blick auf die Vermeidung ist zu berücksichtigen, dass für einen Großteil der Eingriffsfläche eine Bepflanzung zur Eingrünung vorgesehen ist.

1.043 m ² B 112 * 10 WP * GRZ 0,89 =	9.283 WP
292 m ² G 12 * 5 WP * GRZ 0,89 =	1.299 WP
314 m ² V 32 * 1 WP * GRZ 0,89 =	280 WP

Ausgleichserfordernis:	10.862 WP
abzgl. 10 % Vermeidung:	1.086 WP

Ausgleichserfordernis:	9.776 WP
zzgl. Ausgleichsermittlung Jahr 2023:	87.457 WP

zzgl. Ausgleichsermittlung Jahr 2023: 97.233 WP

Eingriffsneutrale Fläche (ohne Veränderung gemäß B-Plan)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer)

Baugrenze (zur Information)

Abgrenzung des Bereiches, für den die Ausgleichsermittlung der Firma Steinbacher Consult vom 24.09.2023 zum "Neubau Produktions- und Lagerhallen; Ausgleichsflächen-Ermittlung" gilt. Ergebnis: 87.457 WP (vgl. Anlage zum Umweltbericht)

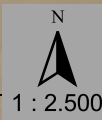
Gemeindegrenze Schwabmünchen - Langerringen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 49 "Erweiterung Gewerbegebiet Firma Ritter"

Stadt Schwabmünchen
 Fuggerstraße 50
 86827 Schwabmünchen
 Tel. 0 8232 / 9633-0
 Fax 0 8232 / 9633-23
 rathaus@schwabmuenchen.de



U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf
 Tel. 08179 / 925541
 Fax 08179 / 925545
 www.buero-u-plan.de



Anlage zum Umweltbericht
**Eingriffs-/Ausgleichsermittlung der
Firma Steinbach-Consult vom
24.09.2023**

■

Ritter GmbH

Schwabmünchen

Landkreis Augsburg

Neubau Produktions- und Lagerhallen Ausgleichsflächen- Ermittlung

ERLÄUTERUNG

aufgestellt:

Neusäß, 24.09.23

Projekt-Nr. 118543

SSTE/aott/aott

Steinbacher-Consult

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Richard-Wagner-Straße 6

86356 Neusäß

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass	4
2. Eingriff.....	4
2.1 Lage.....	4
2.2 Bestand.....	4
2.3 Planung.....	6
3. Ausgleich	7
3.1 Ausgleichserfordernis.....	7
3.2 Ausgleichsfläche Flur Nr. 383 Gemarkung Eppishausen.....	13
3.3 Lage und Größe	13
3.4 Ziel	14
3.5 Maßnahmen	14
3.6 Bilanzierung	15
4. ANLAGEN.....	17
4.1 Kompensationsplan Plan Nr. 118543-01-LA.....	17

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bestand 2018. ohne Maßstab.....	5
Abbildung 2: Eingriff Quelle Steinbacher Consult. Ohne Maßstab.....	8
Abbildung 3: Legende zu Plan Eingriff	9
Abbildung 4: Lage der Ausgleichsfläche	13
Abbildung 5: Geplante Maßnahme Ausgleichsfläche FlNr. 383 Gem. Eppishausen	14

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

1. Anlass

Die Fa. Ritter hat in den Jahren 2018 – 2020 die Erweiterung ihrer Betriebsflächen und - Gebäude geplant bzw. durchgeführt. Es handelt sich dabei um Eingriffe gemäß §§ 14-15 BNatSchG, die auszugleichen sind. Mit dieser Unterlage soll das Ausgleichserfordernis ermittelt und die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen dargelegt werden.

2. Eingriff

2.1 Lage

Der Betrieb der Fa. Ritter liegt im Süden von Schwabmünchen.

2.2 Bestand

Der Berechnung wird als Ausgangszustand der Bestand im Jahr 2018 zugrunde gelegt. Zu diesem Zeitpunkt bestanden bereits Betriebsgebäude und die befestigten Erschließungsflächen. Die östlich angrenzenden Planungsflächen wurden 2018 als Grünland oder Acker genutzt. Im Süden befand sich eine Grünfläche.

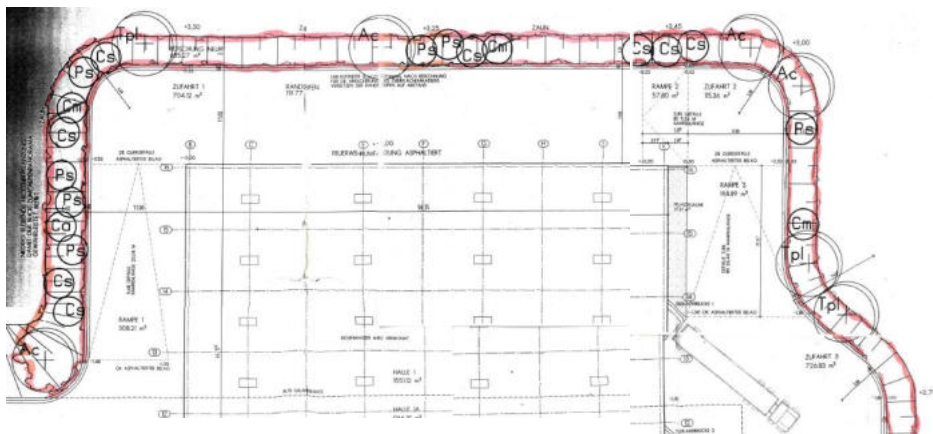
Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen - Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

2.3 Planung

2002

Im Jahr 2002 wurde die Genehmigung für die beantragten Gebäude unter dem Vorbehalt ausgesprochen, dass eine Randeingrünung im Osten erfolgt und dass eine Ausgleichsfläche angelegt wird.

Die Randeingrünung wurde als Feldgehölz geplant und teilweise umgesetzt.



Bei der Bilanzierung werden auch die nicht als Hecke umgesetzten Bereiche als Hecke gewertet, wie geplant.

Für die Erweiterung 2002 wurde ein Ausgleichserfordernis ermittelt und eine Ausgleichsfläche im Osten des Betriebsgeländes festgelegt. Die Ausgleichsfläche wurde nicht umgesetzt. Als Entwicklungsziel war die Entstehung einer Magerrasenflur mit geschlossenen Gehölzflächen angestrebt. Bei der Bilanzierung der Ausgleichserfordernis wird diese Fläche so behandelt, als wäre sie umgesetzt worden und es hätte sich ein hochwertiger Magerrasen entwickelt. Nach Vorgabe des LfU erfolgt die Berechnung des Ausgleichsbedarfs in zwei Stufen. Zunächst wird die Ausgleichserfordernis für den Eingriff auf der Ausgangsfläche in dem aktuell vorhandenen Zustand ermittelt. In einem zweiten Schritt wird die Ausgleichserfordernis für die entgangene Aufwertung zum geplanten Zielzustand berechnet.

2018

2018 wurde ein neues Betriebsgebäude mit einer Feuerwehrumfahrung geplant. Dazu wurde Acker und Grünland überbaut. Die Hangböschung wurde weiter nach Osten verschoben und erhöht, da es sich um ein geneigtes Gelände handelt.

Die Planung sah vor, die Böschung mit Gehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist nicht umgesetzt worden. Der Genehmigungsbescheid legte fest, dass die Fertigstellung der Gebäude bis zum 1. Quartal 2020 zu erfolgen hatte. Für die Umsetzung der Begrünung wurde ein Zeitraum von einem Jahr festgelegt, also bis 1. Quartal 2021. Da der Bauantrag für den nächsten Bauabschnitt zu einem Zeitpunkt gestellt wurde, zu dem die Begrünung noch nicht erforderlich war, wird diese Randeingrünung nicht extra bilanziert.

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen - Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

2020

2020 wurde eine weitere Halle mit einer Feuerwehrumfahrt im Osten geplant, mit großzügigen Erschließungsflächen im Süden der neuen Halle sowie einem Parkplatz im Süden des Betriebsgeländes. Dazu wurde Acker und Grünland überplant.

Planung Zukunft / BP

Nördlich und östlich der neuen Halle 2020 sind Erweiterungsflächen vorgesehen.

Im Süden sind ein Parkhaus, Stellflächen und die notwendigen Erschließungsflächen geplant.

Im Norden werden Stellplätze mit zwischenliegenden Grünflächen durch ein Gebäude überplant.

3. Ausgleich

3.1 Ausgleichserfordernis

Die Berechnung des Ausgleichserfordernis erfolgt nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Als **Ausgangszustand** wird jeweils der **Bestand 2018** herangezogen.

Die zu bilanzierenden Flächen werden alle komplett versiegelt oder mit Gebäuden überbaut. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1.

Im Bereich der geplanten und nicht umgesetzten Randeingrünung 2002 und der festgelegten und nicht umgesetzten Ausgleichsflächen wird in Abstimmung mit der UNB die geplante, und nicht umgesetzte Begrünung als Ausgangszustand betrachtet. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- a) Berechnung des Eingriffs in den Ausgangszustand durch die Planung
- b) Berechnung der Wertdifferenz zwischen tatsächlichem Zustand und Zielzustand der Ausgleichsflächenplanung.

Die Bereiche, die 2018, 2020 überbaut und überplant wurden und 2023 und zukünftig überbaut werden. (Vgl. Kompensationsplan) werden getrennt dargestellt und bilanziert.

Die außerhalb der Grenzen des Planungsbereichs 2020 zusätzlichen im neu aufgestellten Bebauungsplan (2023) sich ergebenden Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bilanziert.



Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP



Abbildung 2: Eingriff Quelle Steinbacher Consult. Ohne Maßstab

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

Ausgleichserfordernis Zukunft

- ① 2447m²  A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker
- ② 436 m²  G11 - Grünfläche

Ausgleichserfordernis 2018


- ③ 3602 m²  A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker
- ④ 1115 m²  G11 - Grünfläche
- ⑤ 1734 m²  B211 - Feldgehölz junger Ausprägung

Ausgleichserfordernis 2020

- ⑥ 117 m²  B322 - Baumgruppe aus gebietsfremden Arten mittlerer Ausprägung
- ⑦ 6513 m²  A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker
- ⑧ 7620 m²  G11 - Grünfläche
- ⑨ 510 m²  B211 - Feldgehölz junger Ausprägung
- ⑩ 760 m²  Böschung Wirtschaftsweg

wird versiegelt durch Gebäude oder Verkehrsflächen

Ausgleichserfordernis 2023
Parkplatz / Parkhaus

- ⑪ 6040 m²  intensives Grünland wird versiegelt oder überbaut durch Parkhaus
- ⑫ 467 m²  Grünfläche um Verkehrsflächen wird

Ausgleichserfordernis 2002

- ⑬ 785 m²  Ausgleichsfläche 2002 (nicht umgesetzt)
- ⑭ 311 m²  Ausgleichsfläche 2002 (Grünstreifen)

wird versiegelt durch Gebäude oder Verkehrsflächen

Abbildung 3: Legende zu Plan Eingriff

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen - Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

Tabelle 1: Berechnung des Ausgleichs Gesamt

Fläche Nr. ge- mäß Plan Eingriff	Bezeichnung	Bestand	Code Bay- KompV	Wert- punkte pro m ²	Fläche m ²	Zielzustand	Eingriffs- faktor gem. Bay- KompV	Aus- gleichs- erforder- nis (Wert- punkte)
1	Zukunft	Acker	A 11	2	2447	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	4.758
2	Zukunft	Grünland	G11	3	436	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	1.308
Summe								6.202

Nr.	Bezeichnung	Bestand	Code Bay- KompV	Wert- punkte pro m ²	Fläche m ²	Zielzustand	Eingriffs- faktor gem. Bay- KompV	Aus- gleichs- erforder- nis (Wert- punkte)
3	Planung 2018	Acker	A11	2	3602	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	7.204
4	Planung 2018	Grünland	G11	3	1115	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	3.345
5	Planung 2018	Feldgehölz jung (gepl. Randeingrü- nung 2002)	B 322	8	1734	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	13.872
Summe								24.421

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen

- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

Nr.	Bezeichnung	Bestand	Code Bay-KompV	Wertpunkte pro m ²	Fläche m ²	Zielzustand	Eingriffsfaktor gem. Bay-KompV	Ausgleichserfordernis
6	Planung 2020	Baumgruppe gebietsfremde Arten mittlere Ausprägung	B322	8	117	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	936
7	Planung 2020	Acker intensiv	A 11	2	6513	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	13026
8 Schwabmünchen	Planung 2020	Grünfläche	G 11	3	7436	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	22308
8 Langeringen	Planung 2020	Grünfläche	G 11	3	184	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	552
9 Schwabmünchen	Planung 2020	Feldgehölz junger Ausprägung (gepl. Randein- grünung 2002)	B 211	6	478	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	2346
9 Langeringen	Planung 2020	Feldgehölz junger Ausprägung (gepl. Randein- grünung 2002)	B 211	6	32	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	192
10 Schwabmünchen	Planung 2020	Junges Gehölz	B12	5	727	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	3635
10 Langeringen	Planung 2020		B12	5	33	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	165
Summe								43.682

Gemäß Bebauungsplan werden die Stellflächen im Norden durch ein Gebäude überbaut. Daher entfallen die noch vorhandenen Grünflächen zwischen den Stellplätzen. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf.

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen

- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

Nr.		Bestand	Code Bay-KompV	Wertpunkte pro m ²	Fläche m ²	Zielzustand	Eingriffsfaktor gem. Bay-KompV	Ausgleichserfordernis (Wertpunkte)
11	Bereich Parkhaus Süd	Intensive Grünfläche	G 11	3	6.040	Gebäude und Freiflächen	1	18.120
12	Bereich Parkflächen Nord	Verkehrsgrün	V 51	3	467	Gebäude und Freiflächen	1	1.401
Summe								19.521

Nr.	Bezeichnung	Bestand	Code Bay-KompV	Wertpunkte pro m ²	Fläche m ²			Ausgleichserfordernis (WP)
13a	Ausgleichserfordernis 2002	Istzustand 2020 nicht umgesetzte Ausgleichsfläche	G 11	3	785	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	2.355
13b	Nicht erfolgte Aufwertung zur Ausgleichsfläche 2002	G11 Ausgangszustand 3WP,	G214 Artenreiches Extensivgrünland als Zielzustand (12 WP, Differenz 9 WP)	9	785	Ersatz für nicht umgesetzte Ausgleichsfläche	1	7.065
14a	Ausgleichserfordernis 2002	Istzustand 2020 junges Feldgehölze nicht umgesetzte Ausgleichsfläche	B 211	6	311	Gebäude und versiegelte Freifläche	1	1.866
14b	Nicht erfolgte Aufwertung zur Ausgleichsfläche 2002	B211 Ausgangszustand 6WP,	G214 Artenreiches Extensivgrünland als Zielzustand 12 WP, Differenz 6 WP	6	311	Ersatz für nicht umgesetzte Ausgleichsfläche	1	1.866
Summe								13.152

**Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP**

Planteil	Ausgleichserfordernis (WP)	Schwabmünchen (WP)	Langeringen (WP)
Zukunft	6.202	6.202	
Planung 2018	24.421	24.421	
Planung 2020	43.682	32.378	909
Parkflächen /Parkhaus 2023	19.521		19.521
Nicht umgesetzte Ausgleichsflächen 2002	13.152	13.152	
Gesamtsumme	106.978	87.457	20.430

Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 106.978 Wertpunkten (BayKompV) für den Bereich innerhalb der Planungsgrenzen im Jahr 2020.

Davon entfallen auf die Stadt Schwabmünchen 87.457 Wertpunkte und auf die Gemeinde Langeringen 20.430 Wertpunkte.

3.2 Ausgleichsfläche Flur Nr. 383 Gemarkung Eppishausen

3.3 Lage und Größe

Die geplante Ausgleichsfläche liegt zwischen Kirchheim in Schwaben und Eppishausen, im Gemeindegebiet Eppishausen, Gemarkung Eppishausen, Flurnummer 383. Sie umfasst eine Fläche von 12.956 m².



Abbildung 4: Lage der Ausgleichsfläche

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen - Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

3.4 Ziel

Die Ausgleichsfläche in Eppishausen wurde ehemals als Mähwiese in mittlerer Intensität genutzt. Sie wurde zu einer mageren Mähwiese mit einzeln stehenden Wildobstbäumen entlang der Böschung entwickelt.

3.5 Maßnahmen

Um den Artenreichtum der Wiese zu erhöhen, soll abschnittsweise, am besten in Streifen, der Boden aufgerissen werden und artenreiches Saatgut für magere Mähwiesen eingearbeitet werden. Die Ansaat erfolgt mit artenreichem zertifiziertem Regio -Saatgut für magere Mähwiesen mit nachgewiesener regionaler Herkunft. (Bezugsquelle z.B. Fa. Rieger u. Hofmann). Im ersten Jahr ist eine mehrmalige Mahd zum Niederhalten der Bestandsgräser nach Bedarf erforderlich. In den weiteren Jahren erfolgt die Pflege durch extensive, zweischürige Mahd 1. Schnittzeitpunkt 15. Juni mit Abräumen Mähguts (Heu) oder durch Schafbeweidung. Die Pflege erfolgt durch einen Landwirt im Auftrag der Fa. Ritter.

Am nördlichen Rand der Wiese sind 10 Wildobstbäume zu pflanzen (z.B. Vogelkirsche, Holzapfel, Holzbirne, Elsbeere, Eberesche)

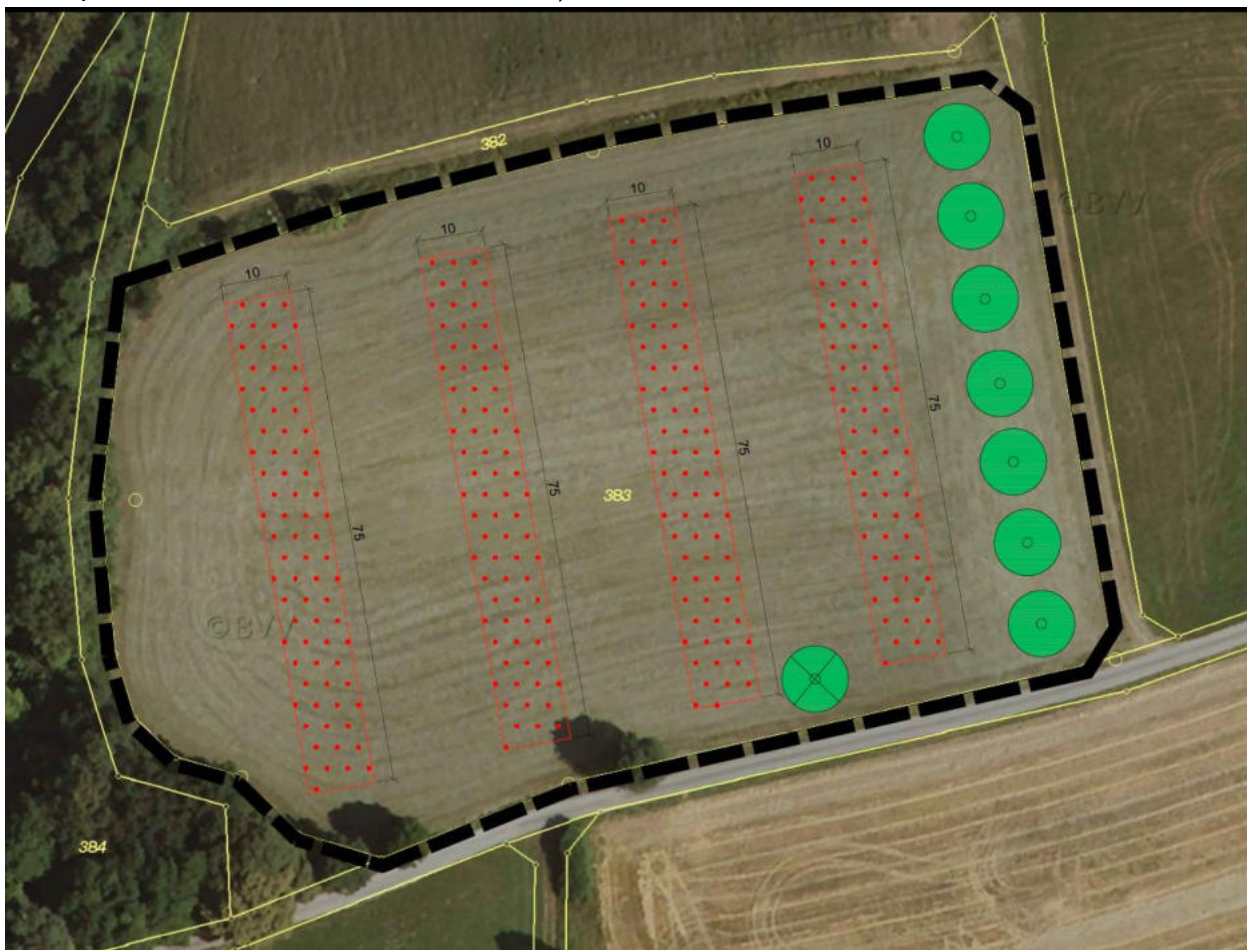


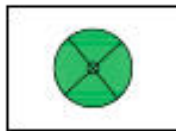
Abbildung 5: Geplante Maßnahme Ausgleichsfläche FlNr. 383 Gem. Eppishausen

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- **Ausgleichsermittlung – angepasst an BP**

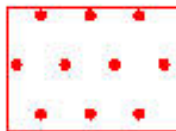
Legende



Pflanzung Obstbaum 3xv, StU 16-18cm als Hochstamm
z.B. Wildobst (Sorbus aucuparia, Prunus avium, Pyrus pyraister,
Malus sylvestris, Sorbus torminalis oder regionale Obstsorten)



Pflanzung eines Laubbaumes 3xv, StU 16-18cm
z.B. Carpinus betulus



Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung (Regio-Saatgut) auf
gefräßigem vegetationsfreiem Boden



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.6 Bilanzierung

Die Ausgleichsfläche 383 Gem. Eppishausen hat eine Größe von 12.956 m².

Ausgangs-zu-stand	Bio-top-code	Wert-punkte pro m ²	Zielzu-stand	Bio-top-code	Wert-punkte pro m ²	Auf-wer-tung (WP)	Fläche (m ²)	verfügbarer Ausgleich Wertpunkte
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	G 211	6	Artenreiches Extensivgrünland	G 214	12	6	12.956	77.736

Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

Für die bisher umgesetzte Fläche der Ausgleichsfläche Eppishausen Fl. Nr. 383 Gem. Eppishausen mit einer Größe von 12.956 m² ergibt sich somit gemäß BayKompV eine Aufwertung von **77.736 Wertpunkten**.



Neusäß, 24.09.2023
Projekt-Nr. 118543
SSTE/aott/aott

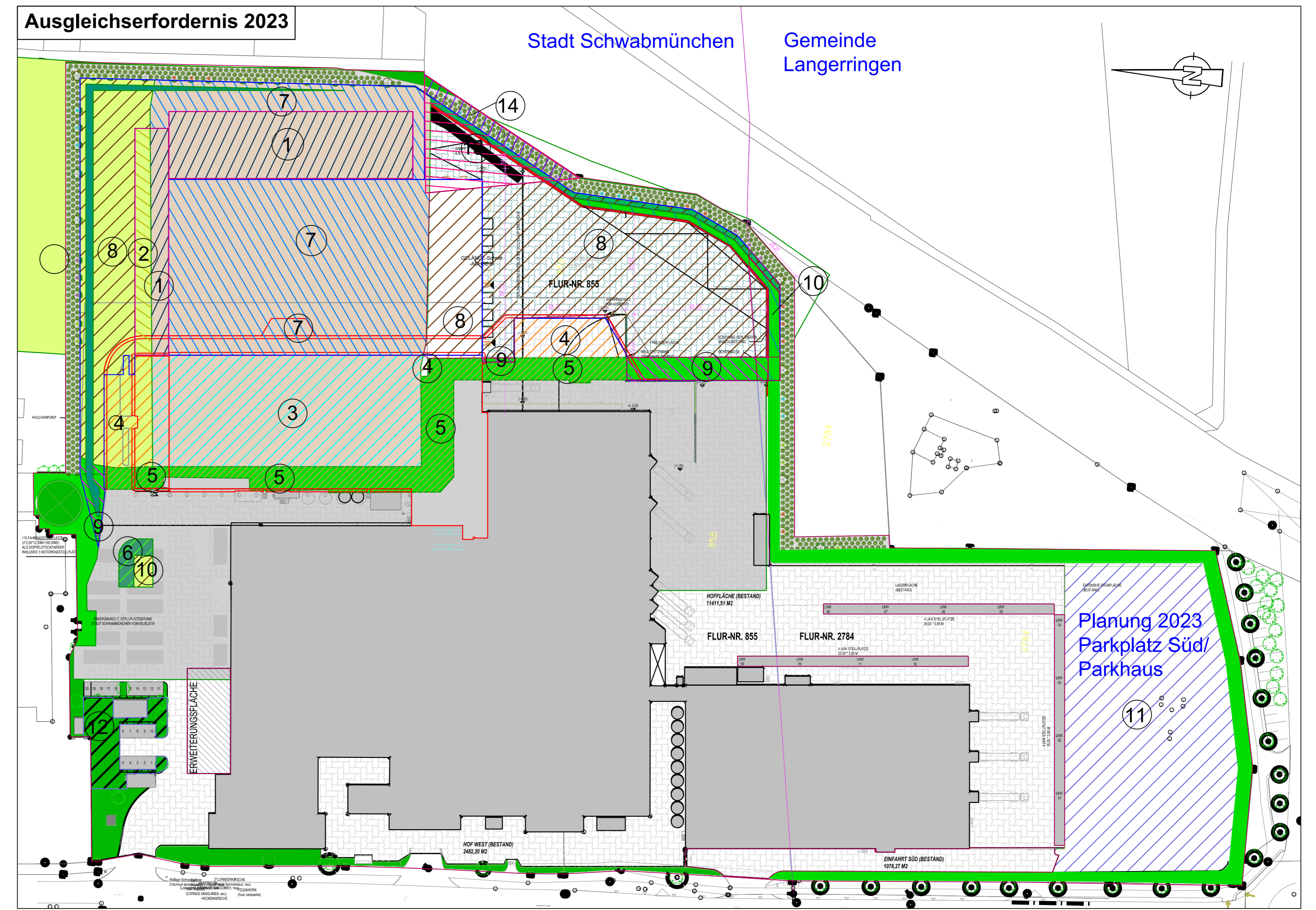
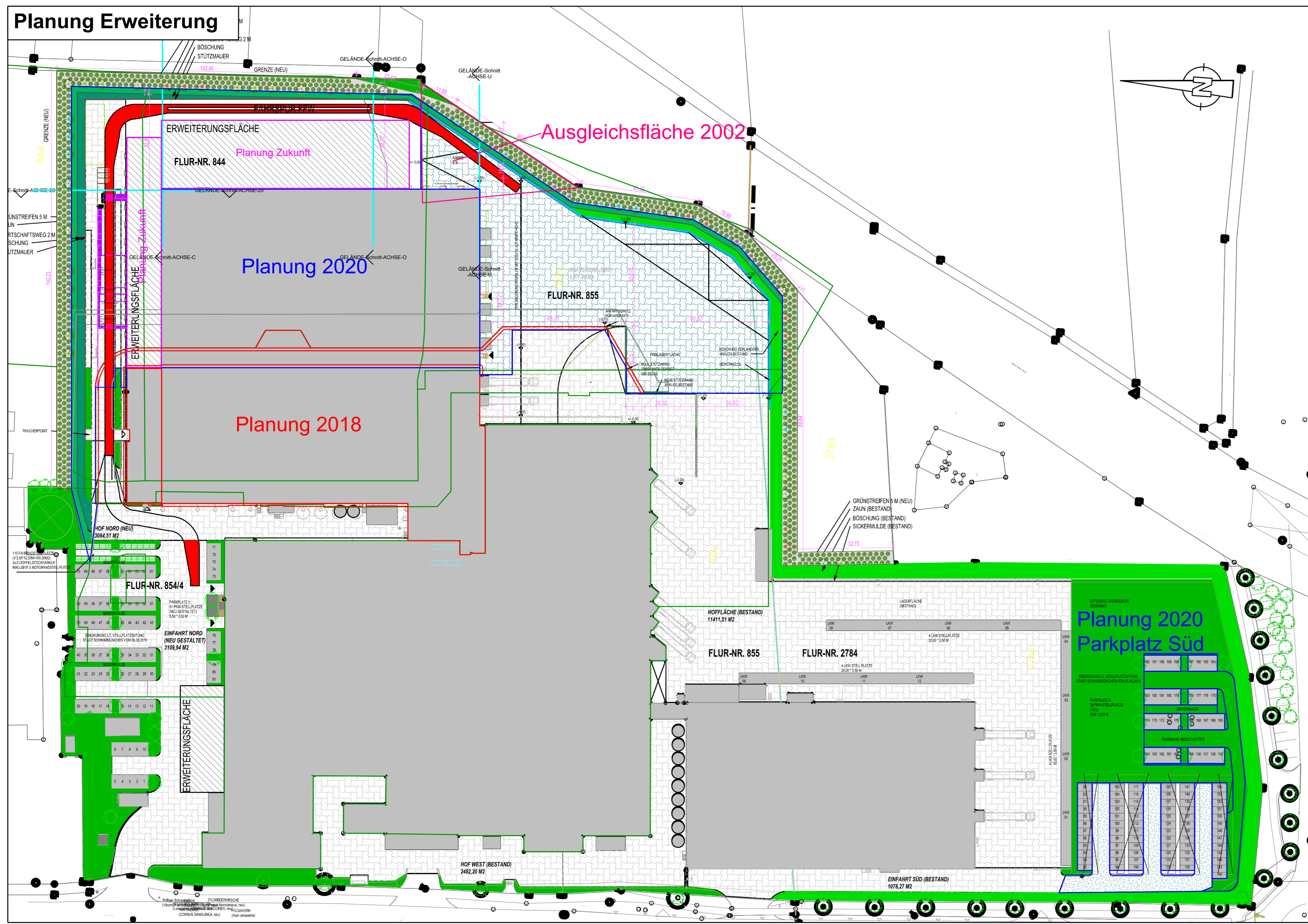
aufgestellt:
Steinbacher-Consult
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Richard-Wagner-Straße 6
86356 Neusäß



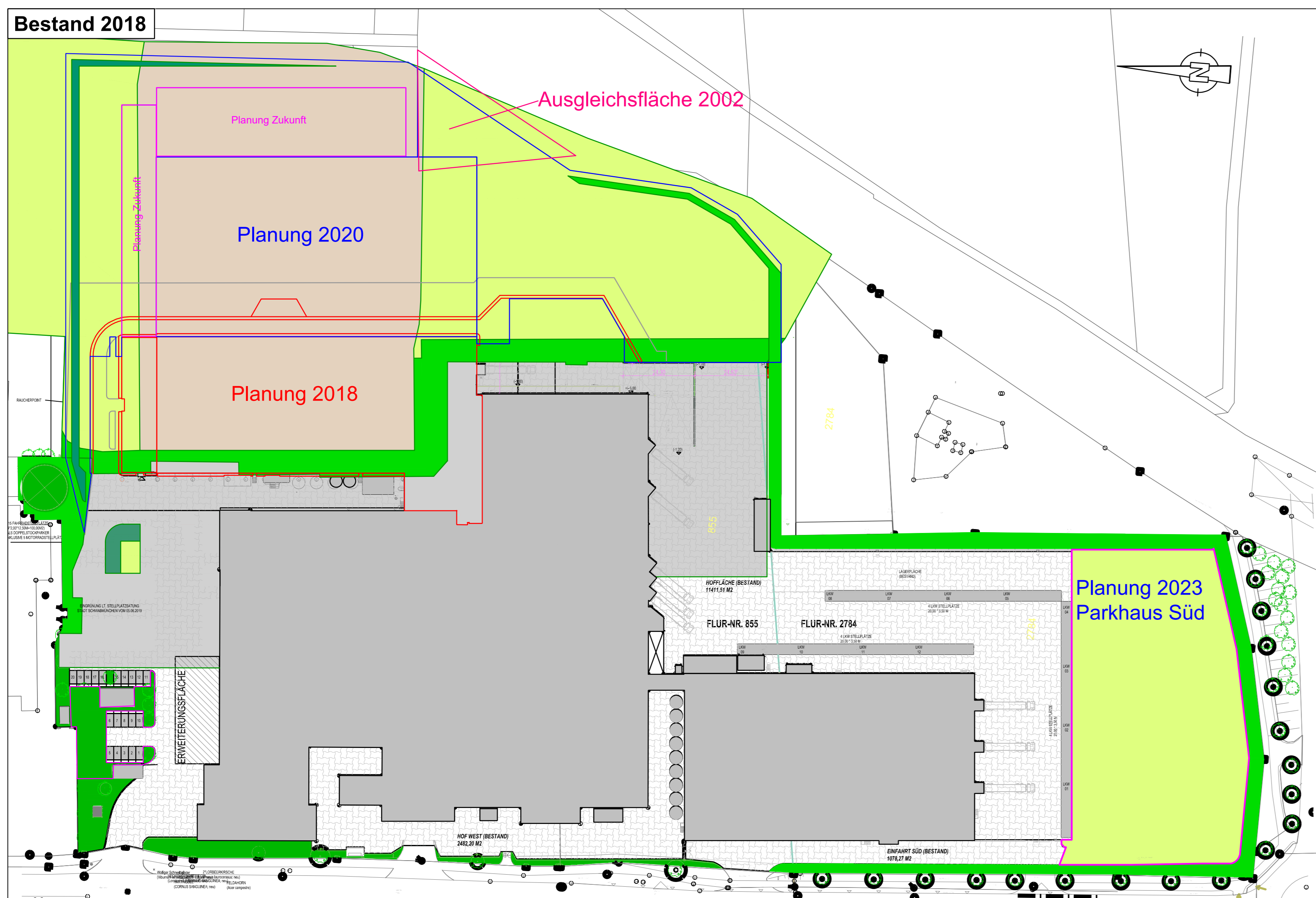
Ritter GmbH - Neubau einer Produktions- und Lagerhalle in Schwabmünchen
- Ausgleichsermittlung – angepasst an BP

4. ANLAGEN

4.1 Kompensationsplan Plan Nr. 118543-01-LA



- | | | |
|--|---|--|
| <p>Ausgleichserfordernis Zukunft</p> <p>① 2447m² A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker</p> <p>② 436 m² G11 - Grünfläche
wird versiegelt durch Gebäude oder Verkehrsflächen</p> | <p>Ausgleichserfordernis 2020</p> <p>⑥ 117 m² B322 - Baumgruppe aus gebietsfremden Arten mittlerer Ausprägung</p> <p>⑦ 6513 m² A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker</p> <p>⑧ 7620 m² G11 - Grünfläche</p> <p>⑨ 510 m² B211 - Feldgehölz junger Ausprägung</p> <p>⑩ 760 m² Böschung Wirtschaftsweg
wird versiegelt durch Gebäude oder Verkehrsflächen</p> | <p>Ausgleichserfordernis 2002</p> <p>⑬ 785 m² Ausgleichsfläche 2002 (nicht umgesetzt)</p> <p>⑭ 311 m² Ausgleichsfläche 2002 (Grünstreifen)
wird versiegelt durch Gebäude oder Verkehrsflächen</p> |
| <p>Ausgleichserfordernis 2018</p> <p>③ 3602 m² A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker</p> <p>④ 1115 m² G11 - Grünfläche</p> <p>⑤ 1734 m² B211 - Feldgehölz junger Ausprägung
wird versiegelt durch Gebäude oder Verkehrsflächen</p> | <p>Ausgleichserfordernis 2023 Parkplatz / Parkhaus</p> <p>⑪ 6040 m² intensives Grünland wird versiegelt oder überbaut durch Parkhaus</p> <p>⑫ 467 m² Grünfläche um Verkehrsflächen wird versiegelt</p> | |



- Legende - Biotoptypen**
- B211 - Feldgehölz junger Ausprägung
 - A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker
 - G11 - Grünfläche
 - X4 - Industriegebäude
 - B 322 - Baumgruppe aus gebietsfremden Arten mittlerer Ausprägung
 - V11 - Versiegelte Verkehrsfläche
 - Biotopumgrenzung Bestand
 - Biotopumgrenzung Ausgleichsfläche 2002
 - Biotopumgrenzung Planung 2018
 - Biotopumgrenzung Planung 2020
 - Biotopumgrenzung Planung Zukunft

Plangrundlagen:

Lageplan	niedler Architektur + Technik Fuggerstrasse 50, 86830 Schwabmünchen	Stand: 21.01.2021
----------	--	----------------------

**Ritter GmbH
Schwabmünchen**

Projekt: Neubau Produktions- und Lagerhalle 2020			
Plan: Kompensationsplan		Freiflächengestaltungsplan	
Proj. Nr.: 118 543		Datum: Neusaß, den 12.03.2021	
Vermaßen:	Bestand gezeichnet:	Maßstab:	Plangröße:
Entworfen:	Planung gezeichnet:	1:1000	0.82 m ²
Geprüft:	Bauleitung:	Plan-Nr.: 118543-01-LA	Beilage-Nr.:
Index	Datum	Art der Änderung	
a	15.09.23	Aktualisierung Planungen BP 2023	
b	24.09.23	Einarbeiten Gemeindegrenze	
c			
Name		Name	
A.Otto		A.Otto	
A.Otto		A.Otto	
WASSER VERKEHR RAUM VERMESSUNG GIS UMWELT TECHNIK BETRIEBUNG PLANUNG			
Richard-Wagner-Straße 6 86356 Neusaß Tel.: 0821/46059-0 Fax.: 0821/46059-99		Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG www.steinbacher-consult.com info@steinbacher-consult.com Tel.: 08272/9956-0 Fax: 08272/9956-99	
Altmannstraße 19 A 86637 Wertingen		Tel.: 08272/9956-0 Fax: 08272/9956-99	
URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT VERWEIFALTINGS UND WETTERGABE AN DRITTE UNZULÄSSIG UND STRAFBAR			